

Großefehn Mittegroßefehn – Großefehn

# Fehnhaus in idyllischer Kanallage

Objektnummer: 24210037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 969 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosßefehn – Großefehn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosßefehn – Großefehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210037
Wohnfläche	ca. 125,28 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosßefehn – Grosßefehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegroschefehn – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegroschefehn – Großefehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegroschfeh – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegroschfeh - Großefehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosßefehn – Grosßefehn

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern und zwei Bädern, ist genug Raum für individuelle Bedürfnisse gegeben. Im Wohnzimmer bieten bodentiefe Fenster einen schönen Blick auf den Garten. Der direkte Zugang zur Terrasse, entweder vom Wohnzimmer oder von der Küche aus ist nicht nur funktional, sondern sorgt auch für offenes Wohngefühl an warmen Tagen. In der Küche finden Sie neben einer Essecke auch einen Vorratsraum. Zusätzlich bietet diese Immobilie auch einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-Wc und ein Vollbad im Erdgeschoss. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Schlafzimmer, dadurch kann diese Immobilie auch ebenerdig genutzt werden. Holzdecken und kleine Schrägen im Erdgeschoss schaffen die Atmosphäre, die ein Zuhause ausmachen. Die weiteren beiden Schlafzimmer befinden sich im Dachgeschoss der Immobilie, welches über eine schöne, frisch geölte Echtholztreppe erreicht wird. Beide Schlafzimmer bieten einen schönen Ausblick ins Grüne. Auf dieser Etage finden Sie außerdem ein weiteres Duschbad. Das Haus befindet sich in einer idyllischen und gepflegten Umgebung direkt am Wasser, Ruhe und Erholung werden hier großgeschrieben. Auf Ihrer eigene Parkbank genießt man völlig ungestört den Blick über den Kanal. Umgeben von der Natur bietet sich hier der ideale Rückzugsmöglichkeit vom Alltag. Auch die Sackgassenendlage trägt zur Ruhe bei. Der schön angelegte Garten bietet nicht nur große Bäume und eine Sonnenterrasse, sondern auch ein hochwertiges Gartenhaus, welches sich vor allem für Abende mit Freunden und Familie eignet. In der Garage findet neben dem Pkw auch noch etwas Gartenwerkzeug seinen Platz. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihren friesischen Charme und die direkte Wasserlage. Wer auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in naturnaher Umgebung ist, wird hier sicherlich fündig.

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Ausstattung und Details

- Bodentiefe Fenster
- Zwei Bäder
- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Friesischer Charme
- Holzdecken
- Zweifachverglasung
- Direkten Terrassenzugang von Küche und Wohnzimmer
- Großzügige Terrasse
- Alter Baumbestand
- Gartenhaus
- Garage
- Sackgassenendlage
- Direkte Kanallage
- Massivbauweise
- Großes Grundstück
- Ruhige Nachbarschaft

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Alles zum Standort

Dieses charmante Einfamilienhaus in idyllischer Wasserlage von Mittegrosbefehn ist ein besonderer Rückzugsort für entspannte Momente im Einklang mit der Natur. Die Gemeinde Großefehn befindet sich im Landkreis Aurich. Zum kulturellen Erbe Großefehns zählt neben den historischen Kirchen auch der größtenteils erhaltene Fehncharakter dank der Kanäle und Brücken. Die fünf historischen Windmühlen Großefehns unterstreichen diesen besonderen Charme und verleihen der Mühlengemeinde den Namen des Fünf-Mühlen-Lands. Die Städte Leer und Aurich und damit auch die städtische Infrastruktur, sind in jeweils ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheke sind nach einer kurzen Anfahrt zu erreichen. Eine Schule finden Sie sogar fußläufig, so können auch die ganz Kleinen sicheren Fußes zur Schule gelangen. Über die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie ebenso in kurzer Zeit in die Universitätsstadt Oldenburg sowie an die Nordseeküste. Die Nordseeküste und damit auch die Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln sorgen für eine ideale Anbindung an eines der beliebtesten Urlaubsgebiete Deutschlands. Sie können Tagesausflüge planen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung realisieren.

Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosbefehn – Großefehn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24210037 - 26629 Großefehn Mittegrosßefehn – Grosßefehn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)